

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2024年7~9月期

1. 首都圏の中古マンション件数・㎡単価
2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価
3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積
4. 首都圏の中古マンション築年数
5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格
6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格
7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積
8. 首都圏の中古戸建住宅築年数
9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

季報 Market Watch サマリーレポート <2024年7~9月期>

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レインズ、太田 陽一理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2024年7~9月期の不動産流通市場の動向についてご報告いたします。

中古マンション

7~9月期の成約物件
(首都圏)



件数	8,539件	前年同期比	-2.9%	➡
㎡単価	76.74万円/㎡	前年同期比	+5.6%	⬆
価格	4,875万円	前年同期比	+5.5%	⬆
専有面積	63.53㎡	前年同期比	-0.1%	➡
築後年数	25.01年	前年同期	24.01年	

○首都圏概況

成約件数は前年同期比で2.9%減少し、5期ぶりに前年同期を下回った。成約㎡単価は前年同期比で5.6%上昇し、20年7~9月期から17期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年同期比で5.5%上昇し、12年10~12月期から48期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年同期比マイナス0.1%となった。

○地域別動向

成約件数は東京都区部、横浜・川崎市、神奈川県他が減少し、東京都区部は5期ぶり、横浜・川崎市は7期ぶりに前年同期を下回った。成約㎡単価はすべての地域が前年同期比で上昇が続き、東京都区部は13年1~3月期から47期連続、多摩は19年10~12月期から20期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は20年7~9月期から17期連続、神奈川県他は15期連続で前年同期を上回った。

中古戸建住宅

7~9月期の成約物件
(首都圏)



件数	3,478件	前年同期比	+12.5%	⬆
価格	3,928万円	前年同期比	+2.2%	↗
土地面積	142.39㎡	前年同期比	+1.9%	↗
建物面積	103.76㎡	前年同期比	+0.2%	➡
築後年数	22.60年	前年同期	21.90年	

○首都圏概況

成約件数は前年同期比プラス12.5%の2ケタ増となり、3期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年同期比で2.2%上昇し、20年7~9月期から17期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年同期比で1.9%拡大し、建物面積は同プラス0.2%となった。

○地域別動向

成約件数はすべての地域が前年同期比で増加が続き、東京都区部と多摩、千葉県、神奈川県他は2ケタ増となり、多摩は6期連続で前年同期を上回った。成約価格は多摩と埼玉県以外の地域が前年同期比で上昇が続き、千葉県は20年1~3月期から19期連続、横浜・川崎市は20年10~12月期から16期連続で前年同期を上回った。

<凡 例>

成約件数：	+10.0%以上	⬆	+3.0~+10.0%未満	↗	-3.0~+3.0%未満	➡	-3.0~-10.0%未満	↘	-10.0%以上	⬇
成約㎡単価・ 価格・面積：	+3.0%以上	⬆	+1.0~+3.0%未満	↗	-1.0~+1.0%未満	➡	-1.0~-3.0%未満	↘	-3.0%以上	⬇



1. 首都圏の中古マンション件数・㎡単価

2024年7~9月期・前年同期比	成約件数	-2.9%	新規登録件数	-4.9%
	成約㎡単価	+5.6%	新規登録㎡単価	+8.5%

前年同期比で成約件数は5期ぶりに減少、成約㎡単価は17期連続で上昇

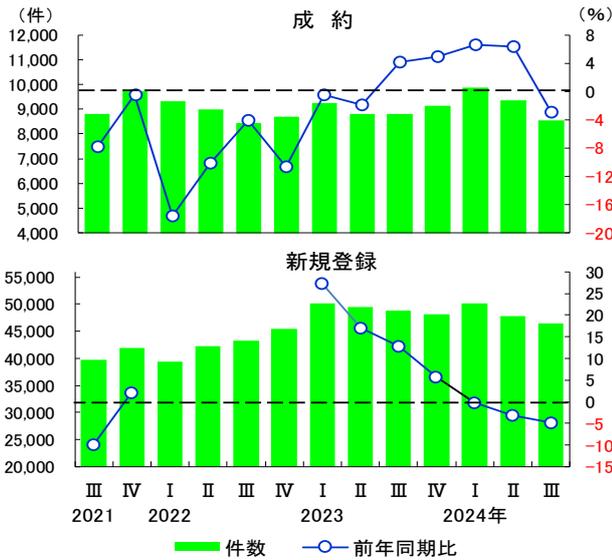
○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古マンションの成約件数は8,539件と前年同期比で2.9%減少し、5四半期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は46,428件と前年同期比で4.9%減少し、3四半期連続で前年同期を下回った。

○成約・新規登録㎡単価

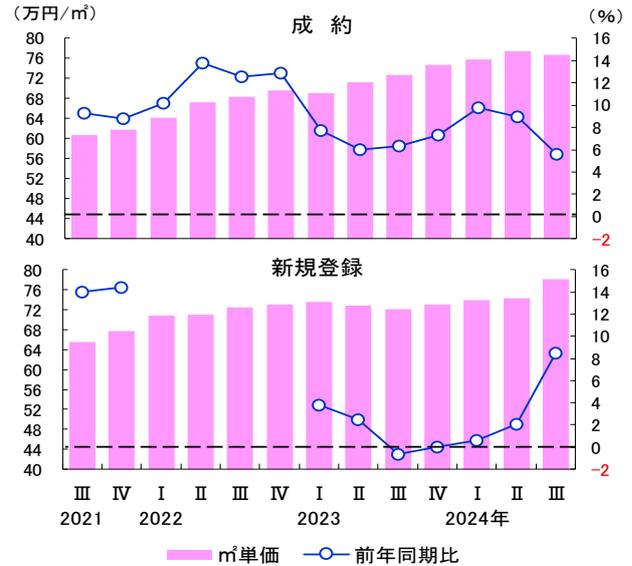
7~9月期の成約㎡単価は76.74万円/㎡と前年同期比で5.6%上昇し、20年7~9月期から17四半期連続で前年同期を上回った。前期比は1.0%下落した。新規登録㎡単価は78.19万円/㎡と前年同期比で8.5%上昇し、4四半期連続で前年同期を上回った。前期比も5.2%上昇した。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録㎡単価の推移



中古マンション	2021年		2022年				2023年				2024年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約件数(件)	8,793	9,737	9,311	8,974	8,440	8,704	9,263	8,802	8,794	9,128	9,871	9,355	8,539
前年同期比(%)	-7.8	-0.5	-17.6	-10.1	-4.0	-10.6	-0.5	-1.9	4.2	4.9	6.6	6.3	-2.9
前期比(%)	-12.0	10.7	-4.4	-3.6	-6.0	3.1	6.4	-5.0	-0.1	3.8	8.1	-5.2	-8.7
新規登録件数(件)	39,679	41,884	39,400	42,214	43,289	45,485	50,161	49,430	48,838	48,061	50,102	47,835	46,428
前年同期比(%)	-9.9	2.1	-	-	-	-	27.3	17.1	12.8	5.7	-0.1	-3.2	-4.9
前期比(%)	0.2	5.6	-	7.1	2.5	5.1	10.3	-1.5	-1.2	-1.6	4.2	-4.5	-2.9
成約㎡単価(万円)	60.78	61.73	64.06	67.14	68.38	69.67	69.02	71.15	72.69	74.78	75.78	77.50	76.74
前年同期比(%)	9.3	8.8	10.2	13.7	12.5	12.9	7.7	6.0	6.3	7.3	9.8	8.9	5.6
前期比(%)	3.0	1.6	3.8	4.8	1.8	1.9	-0.9	3.1	2.2	2.9	1.3	2.3	-1.0
新規登録㎡単価(万円)	65.49	67.76	70.88	71.08	72.54	72.94	73.56	72.83	72.07	72.95	73.99	74.35	78.19
前年同期比(%)	14.0	14.4	-	-	-	-	3.8	2.5	-0.7	0.0	0.6	2.1	8.5
前期比(%)	3.1	3.5	-	0.3	2.1	0.5	0.9	-1.0	-1.0	1.2	1.4	0.5	5.2

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価

前年同期比で成約件数は東京都区部、横浜・川崎市、神奈川県他が減少

○成約件数

都県6地域における7~9月期中古マンション成約件数は、東京都区部、横浜・川崎市、神奈川県他が前年同期比で減少した。東京都区部は5四半期ぶり、横浜・川崎市は7四半期ぶりに前年同期を下回った。7~9月期の首都圏全体に占める成約件数比率は、東京都区部が43.3%、横浜・川崎市は16.7%で、東京都区部の比率は前期比で2.7ポイント縮小した。

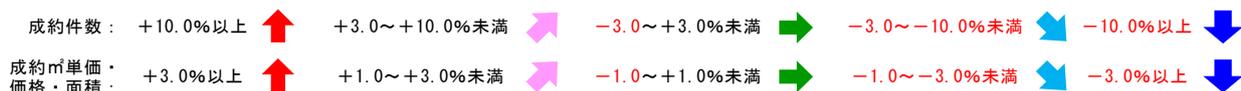
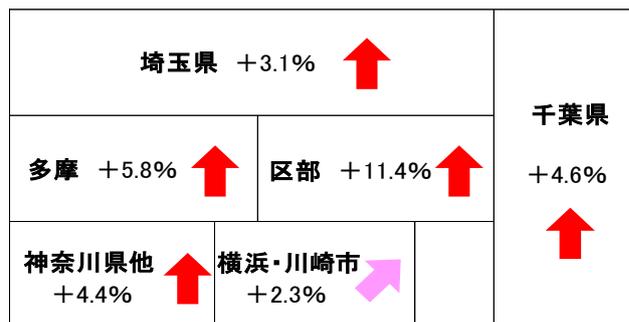
○成約㎡単価

7~9月期の成約㎡単価はすべての地域が前年同期比で上昇が続き、東京都区部は2ケタ上昇となった。東京都区部は13年1~3月期から47四半期連続、多摩は19年10~12月期から20四半期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は20年7~9月期から17四半期連続、神奈川県他は15四半期連続で前年同期を上回った。

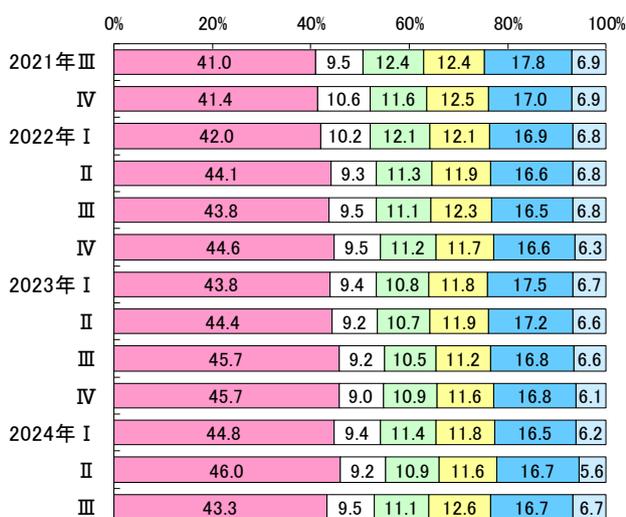
■成約件数の前年同期比（2024年7~9月）



■成約㎡単価の前年同期比（2024年7~9月）



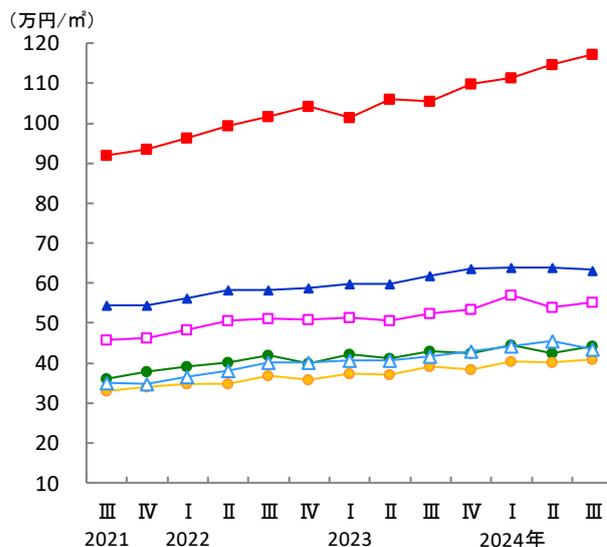
■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



□東京都区部 □東京都多摩 □埼玉県
 □千葉県 □横浜市・川崎市 □神奈川県他

※Ⅰ：1~3月、Ⅱ：4~6月、Ⅲ：7~9月、Ⅳ：10~12月

■都県地域別 中古マンションの成約㎡単価



■東京都区部 □東京都多摩 ●埼玉県
 ●千葉県 ▲横浜市・川崎市 ▲神奈川県他



2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価

成約件数		2021年		2022年				2023年				2024年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(件)	4,440	5,068	4,854	4,789	4,497	4,714	4,932	4,713	4,828	4,992	5,346	5,166	4,514
	前年同期比 (%)	-10.7	0.6	-16.6	-5.0	1.3	-7.0	1.6	-1.6	7.4	5.9	8.4	9.6	-6.5
	前期比 (%)	-11.9	14.1	-4.2	-1.3	-6.1	4.8	4.6	-4.4	2.4	3.4	7.1	-3.4	-12.6
東京都区部	(件)	3,607	4,035	3,908	3,955	3,693	3,885	4,057	3,907	4,020	4,170	4,421	4,301	3,699
	前年同期比 (%)	-9.6	-1.2	-17.1	-2.7	2.4	-3.7	3.8	-1.2	8.9	7.3	9.0	10.1	-8.0
	前期比 (%)	-11.2	11.9	-3.1	1.2	-6.6	5.2	4.4	-3.7	2.9	3.7	6.0	-2.7	-14.0
東京都多摩	(件)	833	1,033	946	834	804	829	875	806	808	822	925	865	815
	前年同期比 (%)	-15.0	8.5	-14.4	-14.6	-3.5	-19.7	-7.5	-3.4	0.5	-0.8	5.7	7.3	0.9
	前期比 (%)	-14.7	24.0	-8.4	-11.8	-3.6	3.1	5.5	-7.9	0.2	1.7	12.5	-6.5	-5.8
埼玉県	(件)	1,092	1,127	1,126	1,013	936	976	1,001	943	923	993	1,121	1,023	950
	前年同期比 (%)	-2.6	1.3	-14.8	-16.3	-14.3	-13.4	-11.1	-6.9	-1.4	1.7	12.0	8.5	2.9
	前期比 (%)	-9.8	3.2	-0.1	-10.0	-7.6	4.3	2.6	-5.8	-2.1	7.6	12.9	-8.7	-7.1
千葉県	(件)	1,092	1,220	1,126	1,069	1,038	1,019	1,092	1,050	983	1,055	1,164	1,084	1,078
	前年同期比 (%)	-3.3	6.4	-16.5	-12.9	-4.9	-16.5	-3.0	-1.8	-5.3	3.5	6.6	3.2	9.7
	前期比 (%)	-11.0	11.7	-7.7	-5.1	-2.9	-1.8	7.2	-3.8	-6.4	7.3	10.3	-6.9	-0.6
神奈川県	(件)	2,169	2,322	2,205	2,103	1,969	1,995	2,238	2,096	2,060	2,088	2,240	2,082	1,997
	前年同期比 (%)	-6.3	-6.8	-21.4	-16.2	-9.2	-14.1	1.5	-0.3	4.6	4.7	0.1	-0.7	-3.1
	前期比 (%)	-13.6	7.1	-5.0	-4.6	-6.4	1.3	12.2	-6.3	-1.7	1.4	7.3	-7.1	-4.1
横浜市・川崎市	(件)	1,563	1,651	1,571	1,491	1,392	1,443	1,619	1,511	1,481	1,530	1,632	1,561	1,423
	前年同期比 (%)	-6.7	-9.7	-21.6	-17.4	-10.9	-12.6	3.1	1.3	6.4	6.0	0.8	3.3	-3.9
	前期比 (%)	-13.4	5.6	-4.8	-5.1	-6.6	3.7	12.2	-6.7	-2.0	3.3	6.7	-4.4	-8.8
神奈川県他	(件)	606	671	634	612	577	552	619	585	579	558	608	521	574
	前年同期比 (%)	-5.5	1.2	-20.8	-13.2	-4.8	-17.7	-2.4	-4.4	0.3	1.1	-1.8	-10.9	-0.9
	前期比 (%)	-14.0	10.7	-5.5	-3.5	-5.7	-4.3	12.1	-5.5	-1.0	-3.6	9.0	-14.3	10.2

成約㎡単価		2021年		2022年				2023年				2024年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(万円)	82.32	82.49	85.96	89.93	91.34	93.60	91.30	95.38	95.31	99.45	100.73	103.13	104.60
	前年同期比 (%)	11.5	8.7	10.2	11.7	11.0	13.5	6.2	6.1	4.3	6.3	10.3	8.1	9.7
	前期比 (%)	2.3	0.2	4.2	4.6	1.6	2.5	-2.5	4.5	-0.1	4.3	1.3	2.4	1.4
東京都区部	(万円)	92.08	93.44	96.28	99.47	101.60	104.12	101.40	106.03	105.40	109.84	111.33	114.82	117.37
	前年同期比 (%)	11.7	10.4	10.2	9.5	10.3	11.4	5.3	6.6	3.7	5.5	9.8	8.3	11.4
	前期比 (%)	1.3	1.5	3.0	3.3	2.1	2.5	-2.6	4.6	-0.6	4.2	1.3	3.1	2.2
東京都多摩	(万円)	45.82	46.18	48.29	50.65	51.14	50.82	51.40	50.67	52.30	53.52	57.12	54.04	55.33
	前年同期比 (%)	6.3	8.4	11.9	17.3	11.6	10.0	6.4	0.1	2.3	5.3	11.1	6.6	5.8
	前期比 (%)	6.1	0.8	4.6	4.9	1.0	-0.6	1.1	-1.4	3.2	2.3	6.7	-5.4	2.4
埼玉県	(万円)	36.19	37.84	39.10	40.15	42.09	39.99	42.17	41.20	42.97	42.41	44.46	42.44	44.28
	前年同期比 (%)	10.0	12.4	13.8	12.8	16.3	5.7	7.9	2.6	2.1	6.0	5.4	3.0	3.1
	前期比 (%)	1.7	4.6	3.3	2.7	4.8	-5.0	5.5	-2.3	4.3	-1.3	4.8	-4.5	4.3
千葉県	(万円)	32.99	34.12	34.87	34.76	36.88	35.83	37.40	37.23	39.10	38.46	40.37	40.28	40.88
	前年同期比 (%)	12.9	12.4	12.7	7.9	11.8	5.0	7.3	7.1	6.0	7.3	7.9	8.2	4.6
	前期比 (%)	2.4	3.5	2.2	-0.3	6.1	-2.8	4.4	-0.5	5.0	-1.6	5.0	-0.2	1.5
神奈川県	(万円)	49.02	48.83	50.44	52.38	52.75	53.63	54.43	54.47	56.18	58.04	58.55	59.22	57.39
	前年同期比 (%)	8.4	8.4	8.4	14.7	7.6	9.8	7.9	4.0	6.5	8.2	7.6	8.7	2.2
	前期比 (%)	7.4	-0.4	3.3	3.8	0.7	1.7	1.5	0.1	3.1	3.3	0.9	1.1	-3.1
横浜市・川崎市	(万円)	54.56	54.54	56.17	58.31	58.25	58.89	59.87	59.86	61.86	63.75	63.91	63.96	63.27
	前年同期比 (%)	9.6	9.1	8.8	15.9	6.8	8.0	6.6	2.7	6.2	8.3	6.8	6.8	2.3
	前期比 (%)	8.5	-0.0	3.0	3.8	-0.1	1.1	1.7	-0.0	3.3	3.0	0.3	0.1	-1.1
神奈川県他	(万円)	35.11	34.74	36.60	38.14	40.08	40.19	40.58	40.78	41.62	42.86	44.23	45.41	43.43
	前年同期比 (%)	4.9	10.4	8.1	13.8	14.1	15.7	10.9	6.9	3.9	6.6	9.0	11.3	4.4
	前期比 (%)	4.7	-1.1	5.3	4.2	5.1	0.3	1.0	0.5	2.1	3.0	3.2	2.7	-4.4



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2024年7~9月期・前年同期比	成約価格	+5.5%	新規登録価格	+10.1%
	成約専有面積	-0.1%	新規登録専有面積	+1.5%

前年同期比で成約価格は48期連続で上昇

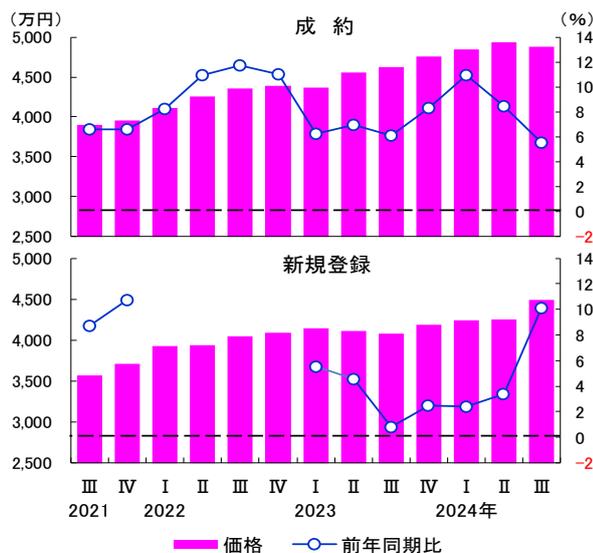
○成約・新規登録価格

7~9月期の首都圏における中古マンション成約価格は4,875万円と前年同期比で5.5%上昇し、12年10~12月期から48四半期連続で前年同期を上回った。前期比は1.3%下落した。新規登録価格は4,487万円と前年同期比プラス10.1%の2ケタ上昇となり、7四半期連続で前年同期を上回った。前期比も5.5%上昇した。

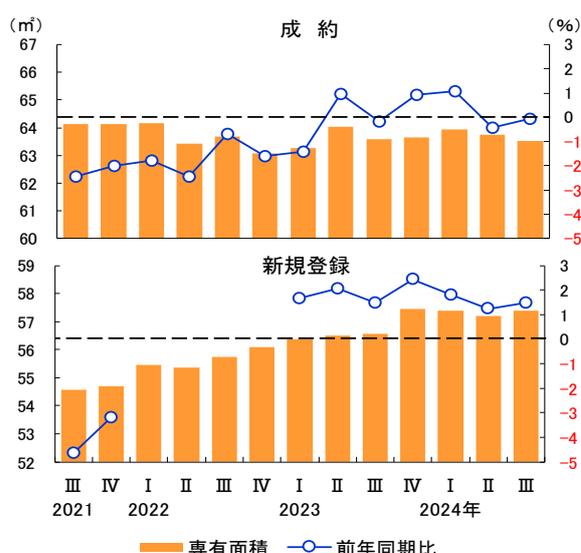
○成約・新規登録専有面積

7~9月期の成約物件の専有面積は63.53㎡と前年同期比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら4~6月期に続いて前年同月を下回った。前期比もマイナス0.4%となった。新規登録物件の専有面積は57.39㎡と前年同期比で1.5%拡大し、7四半期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス0.3%となった。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



■首都圏 中古マンションの成約・新規登録専有面積の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

中古マンション	2021年		2022年				2023年				2024年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約価格(万円)	3,897	3,958	4,110	4,258	4,355	4,395	4,366	4,556	4,621	4,760	4,845	4,940	4,875
前年同期比(%)	6.6	6.6	8.2	11.0	11.7	11.0	6.2	7.0	6.1	8.3	11.0	8.4	5.5
前期比(%)	1.6	1.6	3.8	3.6	2.3	0.9	-0.7	4.3	1.4	3.0	1.8	2.0	-1.3
新規登録価格(万円)	3,574	3,707	3,930	3,935	4,043	4,090	4,146	4,115	4,076	4,190	4,246	4,254	4,487
前年同期比(%)	8.7	10.8	—	—	—	—	5.5	4.6	0.8	2.4	2.4	3.4	10.1
前期比(%)	2.0	3.7	—	0.1	2.7	1.2	1.4	-0.7	-1.0	2.8	1.3	0.2	5.5
成約専有面積(㎡)	64.12	64.12	64.16	63.42	63.68	63.08	63.26	64.02	63.57	63.66	63.93	63.75	63.53
前年同期比(%)	-2.4	-2.0	-1.8	-2.4	-0.7	-1.6	-1.4	1.0	-0.2	0.9	1.1	-0.4	-0.1
前期比(%)	-1.3	-0.0	0.1	-1.2	0.4	-0.9	0.3	1.2	-0.7	0.1	0.4	-0.3	-0.4
新規登録専有面積(㎡)	54.58	54.71	55.44	55.36	55.73	56.07	56.36	56.51	56.55	57.44	57.38	57.21	57.39
前年同期比(%)	-4.6	-3.2	—	—	—	—	1.7	2.1	1.5	2.4	1.8	1.2	1.5
前期比(%)	-1.1	0.2	—	-0.1	0.7	0.6	0.5	0.3	0.1	1.6	-0.1	-0.3	0.3

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



4. 首都圏の中古マンション築年数

2024年7~9月期・築年数	成約築年数 25.01年	新規登録築年数 30.42年
----------------	--------------	----------------

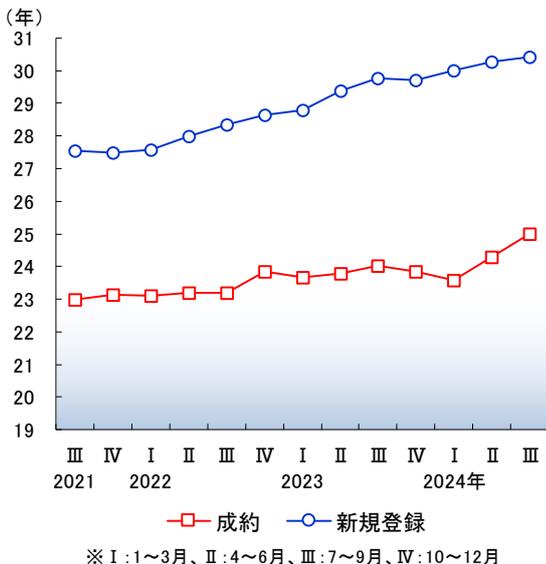
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス1.00年

○成約・新規登録築年数

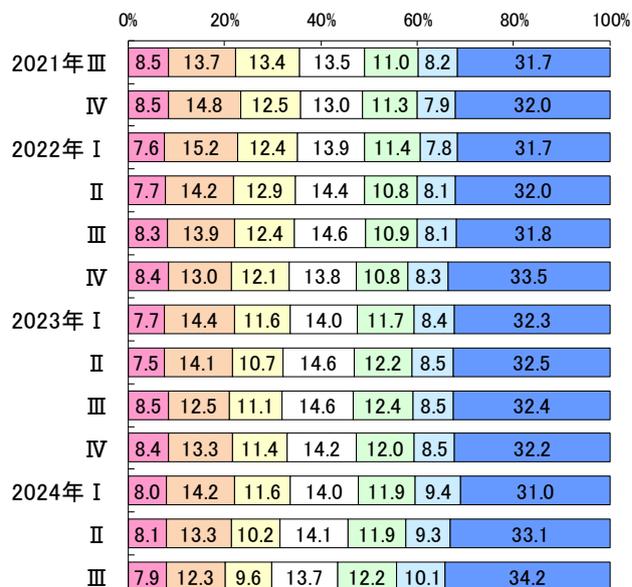
7~9月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が25.01年で前年同期差プラス1.00年となった。新規登録物件は30.42年で前年同期差プラス0.65年となった。新規登録物件は成約物件を5.41年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

7~9月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は34.2%と前期比で1.1ポイント拡大し、築26~30年は10.1%で同0.8ポイント拡大した。一方、築6~10年は12.3%で同1.0ポイント縮小し、築11~15年は9.6%で同0.6ポイント縮小した。

■首都圏中古マンションの成約・新規登録築年数の推移



■築年帯別 中古マンションの成約件数構成比



中古マンション	2021年		2022年				2023年				2024年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約築年数(年)	22.99	23.13	23.10	23.20	23.19	23.86	23.67	23.80	24.01	23.84	23.58	24.29	25.01
新規登録築年数(年)	27.54	27.50	27.59	27.98	28.35	28.65	28.79	29.39	29.77	29.72	29.99	30.27	30.42



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2024年7~9月期・前年同期比	成約件数	+12.5%	新規登録件数	+9.4%
	成約価格	+2.2%	新規登録価格	+3.1%

前年同期比で成約件数は3期連続で増加、成約価格は17期連続で上昇

○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、3,478件で前年同期比プラス12.5%の2ケタ増となり、3四半期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は18,004件と前年同期比で9.4%増加し、7四半期連続で前年同期を上回った。

○成約・新規登録価格

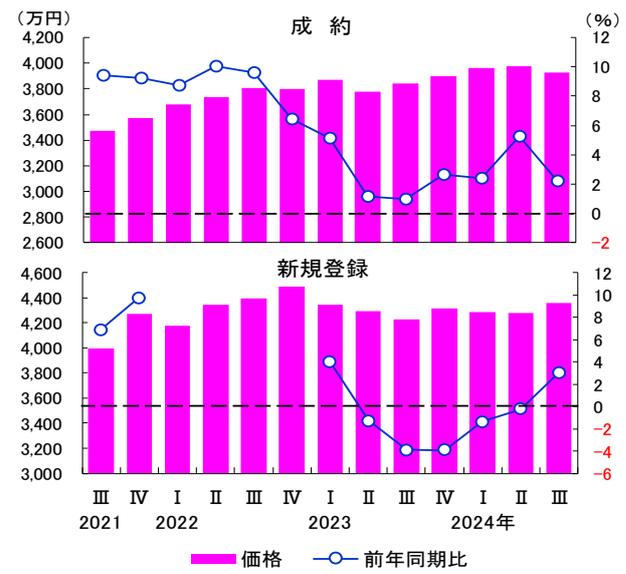
7~9月期の成約価格は3,928万円と前年同期比で2.2%上昇し、20年7~9月期から17四半期連続で前年同期を上回った。前期比は1.2%下落した。新規登録価格は4,356万円と前年同期比で3.1%上昇し、6四半期ぶりに前年同期を上回った。前期比も1.8%上昇した。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



中古戸建住宅	2021年		2022年				2023年				2024年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約件数(件)	3,519	3,624	3,503	3,489	3,177	3,277	3,189	3,320	3,091	3,271	3,478	3,621	3,478
前年同期比(%)	-2.8	-1.3	-16.7	-14.6	-9.7	-9.6	-9.0	-4.8	-2.7	-0.2	9.1	9.1	12.5
前期比(%)	-13.9	3.0	-3.3	-0.4	-8.9	3.1	-2.7	4.1	-6.9	5.8	6.3	4.1	-3.9
新規登録件数(件)	11,984	12,556	11,468	12,567	12,945	13,831	15,330	16,260	16,455	17,147	18,486	18,352	18,004
前年同期比(%)	-19.7	-12.3	-	-	-	-	33.7	29.4	27.1	24.0	20.6	12.9	9.4
前期比(%)	-8.0	4.8	-	9.6	3.0	6.8	10.8	6.1	1.2	4.2	7.8	-0.7	-1.9
成約価格(万円)	3,471	3,572	3,681	3,734	3,805	3,801	3,871	3,778	3,842	3,901	3,964	3,976	3,928
前年同期比(%)	9.4	9.2	8.7	10.0	9.6	6.4	5.2	1.2	1.0	2.6	2.4	5.3	2.2
前期比(%)	2.3	2.9	3.1	1.4	1.9	-0.1	1.8	-2.4	1.7	1.5	1.6	0.3	-1.2
新規登録価格(万円)	3,994	4,270	4,178	4,345	4,395	4,492	4,347	4,291	4,225	4,316	4,288	4,280	4,356
前年同期比(%)	6.9	9.8	-	-	-	-	4.0	-1.2	-3.9	-3.9	-1.3	-0.3	3.1
前期比(%)	-1.8	6.9	-	4.0	1.1	2.2	-3.2	-1.3	-1.5	2.1	-0.6	-0.2	1.8

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

前年同期比で成約件数は引き続きすべての地域が増加

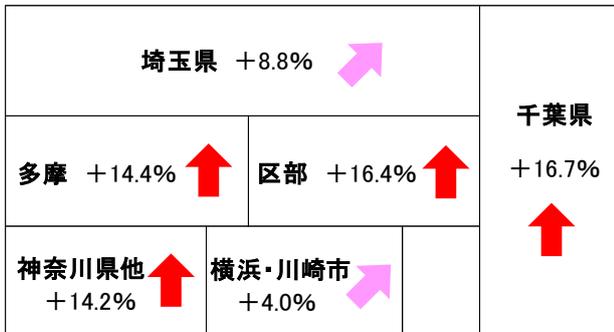
○成約件数

都県6地域における7～9月期中古戸建住宅の成約件数はすべての地域が前年同期比で増加が続いた。東京都区部と多摩、千葉県、神奈川県他は2ケタ増となり、多摩は6四半期連続で前年同期を上回った。7～9月期の首都圏全体に占める成約件数比率は千葉県が21.7%と前期比で1.1ポイント拡大、埼玉県は20.6%で同0.5ポイント拡大した。一方、東京都区部は19.0%と同1.0ポイント縮小した。

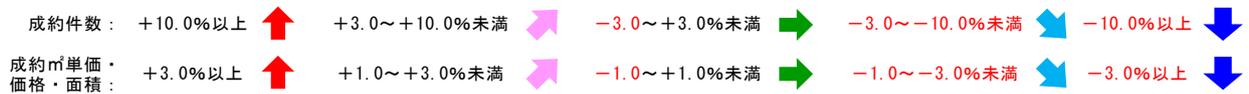
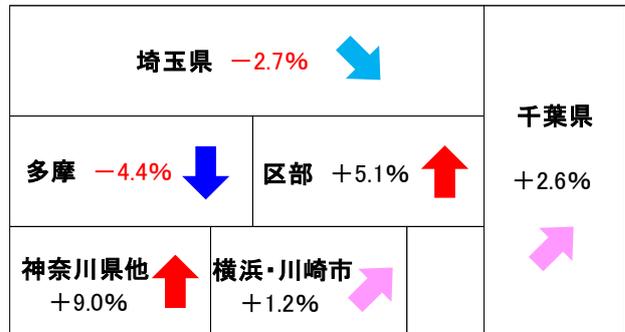
○成約価格

7～9月期の成約価格は、多摩と埼玉県以外の地域が前年同期比で上昇が続いた。千葉県は20年1～3月期から19四半期連続、横浜・川崎市は20年10～12月期から16四半期連続で前年同期を上回った。

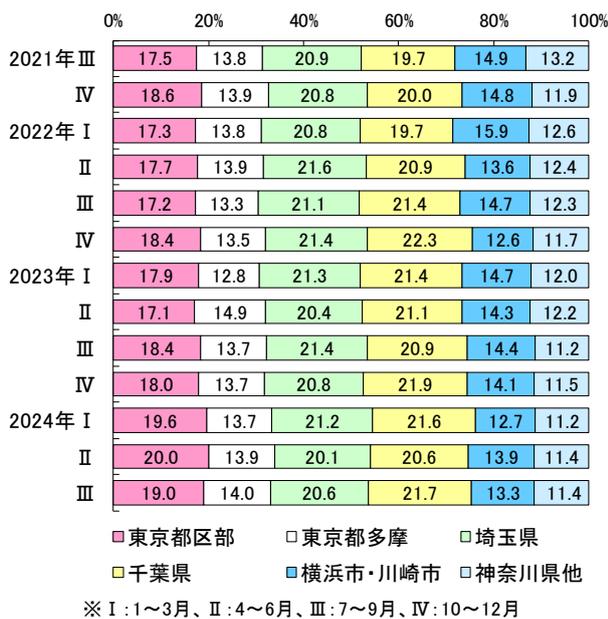
■成約件数の前年同期比（2024年7～9月）



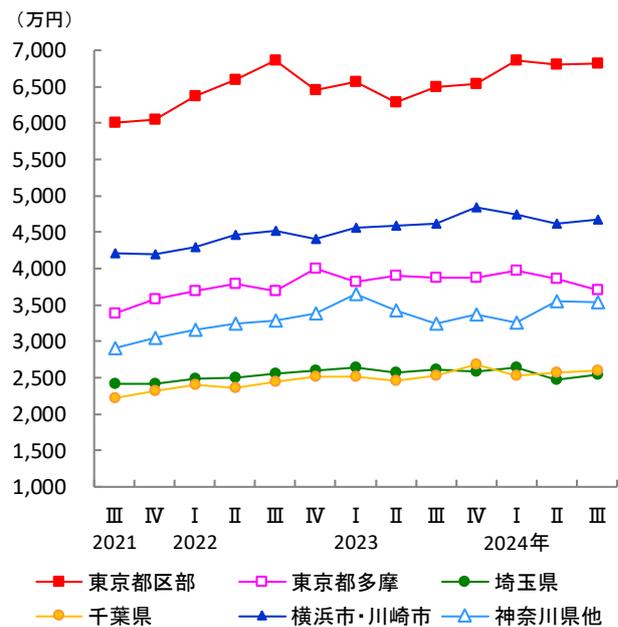
■成約価格の前年同期比（2024年7～9月）



■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



■都県地域別 中古戸建住宅の成約価格





6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

成約件数		2021年		2022年				2023年				2024年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(件)	1,101	1,180	1,089	1,100	970	1,046	978	1,062	993	1,037	1,160	1,228	1,147
	前年同期比 (%)	-1.9	5.5	-21.8	-13.5	-11.9	-11.4	-10.2	-3.5	2.4	-0.9	18.6	15.6	15.5
	前期比 (%)	-13.4	7.2	-7.7	1.0	-11.8	7.8	-6.5	8.6	-6.5	4.4	11.9	5.9	-6.6
東京都区部	(件)	615	675	605	616	546	603	570	568	568	588	682	726	661
	前年同期比 (%)	-0.3	4.7	-21.9	-12.0	-11.2	-10.7	-5.8	-7.8	4.0	-2.5	19.6	27.8	16.4
	前期比 (%)	-12.1	9.8	-10.4	1.8	-11.4	10.4	-5.5	-0.4	0.0	3.5	16.0	6.5	-9.0
東京都多摩	(件)	486	505	484	484	424	443	408	494	425	449	478	502	486
	前年同期比 (%)	-3.8	6.8	-21.6	-15.2	-12.8	-12.3	-15.7	2.1	0.2	1.4	17.2	1.6	14.4
	前期比 (%)	-14.9	3.9	-4.2	0.0	-12.4	4.5	-7.9	21.1	-14.0	5.6	6.5	5.0	-3.2
埼玉県	(件)	737	753	727	754	670	702	678	677	660	682	739	728	718
	前年同期比 (%)	5.4	8.3	-14.7	-13.5	-9.1	-6.8	-6.7	-10.2	-1.5	-2.8	9.0	7.5	8.8
	前期比 (%)	-15.5	2.2	-3.5	3.7	-11.1	4.8	-3.4	-0.1	-2.5	3.3	8.4	-1.5	-1.4
千葉県	(件)	693	723	689	728	680	730	681	699	647	715	750	747	755
	前年同期比 (%)	-11.4	-8.5	-15.9	-9.8	-1.9	1.0	-1.2	-4.0	-4.9	-2.1	10.1	6.9	16.7
	前期比 (%)	-14.1	4.3	-4.7	5.7	-6.6	7.4	-6.7	2.6	-7.4	10.5	4.9	-0.4	1.1
神奈川県	(件)	988	968	998	907	857	799	852	882	791	837	829	918	858
	前年同期比 (%)	-3.0	-9.4	-12.8	-20.2	-13.3	-17.5	-14.6	-2.8	-7.7	4.8	-2.7	4.1	8.5
	前期比 (%)	-13.0	-2.0	3.1	-9.1	-5.5	-6.8	6.6	3.5	-10.3	5.8	-1.0	10.7	-6.5
横浜市・川崎市	(件)	524	535	558	474	467	414	469	476	445	460	440	504	463
	前年同期比 (%)	-3.1	-9.3	-13.2	-20.7	-10.9	-22.6	-15.9	0.4	-4.7	11.1	-6.2	5.9	4.0
	前期比 (%)	-12.4	2.1	4.3	-15.1	-1.5	-11.3	13.3	1.5	-6.5	3.4	-4.3	14.5	-8.1
神奈川県他	(件)	464	433	440	433	390	385	383	406	346	377	389	414	395
	前年同期比 (%)	-2.9	-9.4	-12.2	-19.5	-15.9	-11.1	-13.0	-6.2	-11.3	-2.1	1.6	2.0	14.2
	前期比 (%)	-13.8	-6.7	1.6	-1.6	-9.9	-1.3	-0.5	6.0	-14.8	9.0	3.2	6.4	-4.6

成約価格		2021年		2022年				2023年				2024年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(万円)	4,849	4,988	5,182	5,359	5,477	5,419	5,422	5,180	5,371	5,388	5,671	5,599	5,503
	前年同期比 (%)	4.8	4.0	8.1	12.4	12.9	8.6	4.6	-3.3	-1.9	-0.6	4.6	8.1	2.4
	前期比 (%)	1.7	2.9	3.9	3.4	2.2	-1.0	0.0	-4.5	3.7	0.3	5.3	-1.3	-1.7
東京都区部	(万円)	6,010	6,047	6,373	6,592	6,862	6,456	6,571	6,293	6,491	6,542	6,862	6,803	6,825
	前年同期比 (%)	4.9	0.7	9.8	11.7	14.2	6.8	3.1	-4.5	-5.4	1.3	4.4	8.1	5.1
	前期比 (%)	1.8	0.6	5.4	3.4	4.1	-5.9	1.8	-4.2	3.2	0.8	4.9	-0.9	0.3
東京都多摩	(万円)	3,379	3,574	3,693	3,788	3,692	4,008	3,817	3,901	3,874	3,876	3,972	3,857	3,704
	前年同期比 (%)	3.1	13.6	4.8	12.4	9.3	12.1	3.3	3.0	4.9	-3.3	4.0	-1.1	-4.4
	前期比 (%)	0.2	5.8	3.3	2.6	-2.5	8.5	-4.8	2.2	-0.7	0.1	2.5	-2.9	-4.0
埼玉県	(万円)	2,419	2,416	2,486	2,506	2,563	2,599	2,648	2,578	2,619	2,585	2,637	2,468	2,549
	前年同期比 (%)	12.5	13.1	12.3	7.1	6.0	7.6	6.5	2.9	2.1	-0.6	-0.4	-4.2	-2.7
	前期比 (%)	3.3	-0.1	2.9	0.8	2.3	1.4	1.9	-2.6	1.6	-1.3	2.0	-6.4	3.3
千葉県	(万円)	2,223	2,317	2,408	2,365	2,451	2,513	2,514	2,453	2,533	2,677	2,532	2,577	2,599
	前年同期比 (%)	18.2	16.6	17.2	8.1	10.2	8.4	4.4	3.7	3.4	6.5	0.7	5.1	2.6
	前期比 (%)	1.6	4.2	3.9	-1.8	3.6	2.5	0.0	-2.4	3.3	5.7	-5.4	1.8	0.9
神奈川県	(万円)	3,596	3,681	3,794	3,882	3,958	3,916	4,150	4,060	4,014	4,179	4,052	4,141	4,146
	前年同期比 (%)	10.1	9.6	8.5	10.3	10.1	6.4	9.4	4.6	1.4	6.7	-2.4	2.0	3.3
	前期比 (%)	2.2	2.4	3.1	2.3	2.0	-1.1	6.0	-2.2	-1.1	4.1	-3.0	2.2	0.1
横浜市・川崎市	(万円)	4,207	4,198	4,294	4,458	4,516	4,415	4,556	4,596	4,615	4,836	4,750	4,620	4,671
	前年同期比 (%)	10.4	8.4	5.5	8.7	7.3	5.1	6.1	3.1	2.2	9.5	4.3	0.5	1.2
	前期比 (%)	2.6	-0.2	2.3	3.8	1.3	-2.2	3.2	0.9	0.4	4.8	-1.8	-2.7	1.1
神奈川県他	(万円)	2,906	3,042	3,160	3,251	3,290	3,380	3,653	3,431	3,241	3,377	3,263	3,557	3,532
	前年同期比 (%)	9.6	11.5	14.3	13.1	13.2	11.1	15.6	5.6	-1.5	-0.1	-10.7	3.7	9.0
	前期比 (%)	1.1	4.7	3.9	2.9	1.2	2.7	8.1	-6.1	-5.5	4.2	-3.4	9.0	-0.7



7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2024年7~9月期・前年同期比	成約土地面積	+1.9%	新規登録土地面積	+1.2%
	成約建物面積	+0.2%	新規登録建物面積	+0.6%

前年同期比で成約物件の土地面積は3期ぶりに拡大

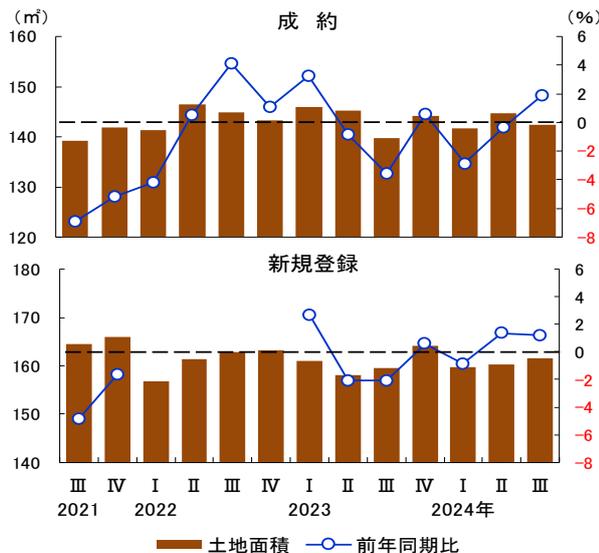
○成約・新規登録土地面積

7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の成約土地面積は142.39㎡と前年同期比で1.9%拡大し、3四半期ぶりに前年同期を上回った。前期比は1.6%縮小した。新規登録物件の土地面積は161.47㎡と前年同期比で1.2%拡大した。前期比もプラス0.8%となった。

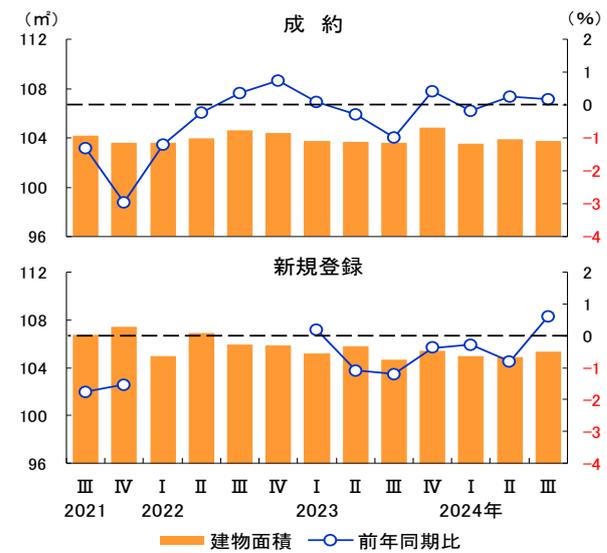
○成約・新規登録建物面積

7~9月期の成約物件の建物面積は103.76㎡で前年同期比プラス0.2%と、ほぼ横ばいながら4~6月期に続いて前年同月を上回った。前期比はマイナス0.2%となった。新規登録物件の建物面積は105.36㎡で前年同期比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら6四半期ぶりに前年同期を上回った。前期比もプラス0.4%となった。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録土地面積の推移



■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録建物面積の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

中古戸建住宅	2021年		2022年				2023年				2024年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約土地面積 (㎡)	139.16	141.83	141.26	146.44	144.91	143.33	145.88	145.21	139.75	144.14	141.71	144.70	142.39
前年同期比 (%)	-6.9	-5.2	-4.2	0.5	4.1	1.1	3.3	-0.8	-3.6	0.6	-2.9	-0.4	1.9
前期比 (%)	-4.5	1.9	-0.4	3.7	-1.0	-1.1	1.8	-0.5	-3.8	3.1	-1.7	2.1	-1.6
新規登録土地面積 (㎡)	164.40	165.94	156.84	161.42	162.85	163.20	161.03	158.11	159.51	164.18	159.65	160.26	161.47
前年同期比 (%)	-4.9	-1.6	-	-	-	-	2.7	-2.0	-2.1	0.6	-0.9	1.4	1.2
前期比 (%)	-2.4	0.9	-	2.9	0.9	0.2	-1.3	-1.8	0.9	2.9	-2.8	0.4	0.8
成約建物面積 (㎡)	104.22	103.64	103.62	103.95	104.61	104.41	103.73	103.66	103.58	104.86	103.56	103.92	103.76
前年同期比 (%)	-1.3	-3.0	-1.2	-0.2	0.4	0.7	0.1	-0.3	-1.0	0.4	-0.2	0.3	0.2
前期比 (%)	0.0	-0.6	-0.0	0.3	0.6	-0.2	-0.6	-0.1	-0.1	1.2	-1.2	0.3	-0.2
新規登録建物面積 (㎡)	106.75	107.41	105.00	106.94	105.96	105.84	105.23	105.78	104.70	105.46	104.95	104.93	105.36
前年同期比 (%)	-1.8	-1.5	-	-	-	-	0.2	-1.1	-1.2	-0.4	-0.3	-0.8	0.6
前期比 (%)	-1.3	0.6	-	1.8	-0.9	-0.1	-0.6	0.5	-1.0	0.7	-0.5	-0.0	0.4

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2024年7~9月期・築年数	成約築年数 22.60年	新規登録築年数 25.35年
----------------	--------------	----------------

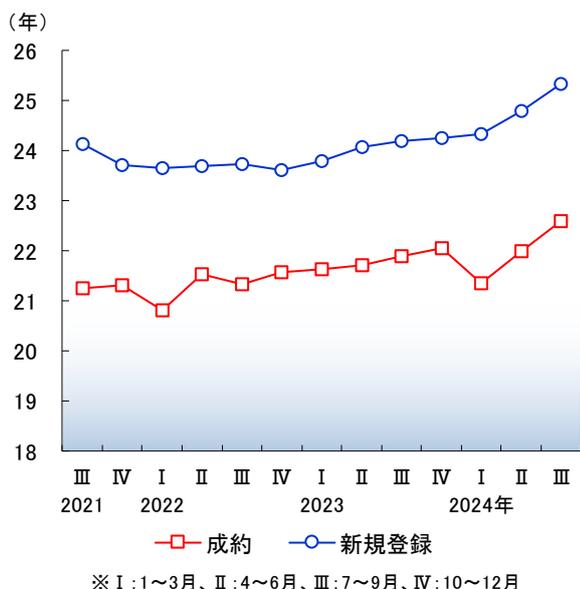
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス0.70年

○成約・新規登録築年数

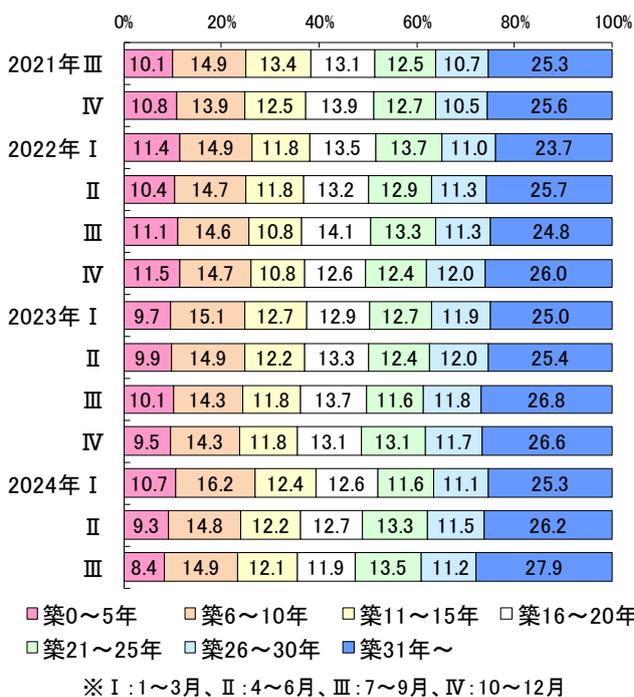
7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が22.60年で前年同期差プラス0.70年となった。新規登録物件は25.35年で前年同期差プラス1.16年となった。新規登録物件は成約物件を2.75年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

7~9月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は27.9%と前期比で1.7ポイント拡大した。一方、築0~5年は8.4%で同0.9ポイント縮小し、築16~20年は11.9%で同0.8ポイント縮小した。

■首都圏中古戸建住宅の成約・新規登録築年数の推移



■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



中古戸建住宅	2021年		2022年				2023年				2024年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約築年数(年)	21.25	21.32	20.82	21.53	21.33	21.58	21.64	21.71	21.90	22.05	21.35	21.98	22.60
新規登録築年数(年)	24.14	23.73	23.66	23.70	23.74	23.62	23.80	24.07	24.19	24.25	24.34	24.79	25.35



9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

■中古マンション

○成約件数

7～9月期の成約件数は札幌市が594件と前年同期比で9.2%増加し、4四半期連続で前年同期を上回った。仙台市は278件で前年同期比プラス13.9%の2ケタ増となり、4四半期連続で前年同期を上回った。

○成約㎡単価

7～9月期の成約㎡単価は札幌市が29.60万円/㎡と前年同期比で4.5%下落し、20年4～6月期以来17四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比も5.2%下落した。仙台市は36.34万円/㎡と前年同期比で5.4%上昇し、19年7～9月期から21四半期連続で前年同期を上回った。前期比は1.4%下落した。

中古マンション			2021年		2022年				2023年				2024年		
			7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
成約件数	北海道札幌市	(件)	560	616	581	630	559	511	500	521	544	535	566	640	594
	前年同期比	(%)	-11.1	-3.9	-13.9	-0.6	-0.2	-17.0	-13.9	-17.3	-2.7	4.7	13.2	22.8	9.2
	前期比	(%)	-11.7	10.0	-5.7	8.4	-11.3	-8.6	-2.2	4.2	4.4	-1.7	5.8	13.1	-7.2
	宮城県仙台市	(件)	241	333	284	322	281	246	276	268	244	251	317	293	278
	前年同期比	(%)	-19.1	16.8	-17.0	-0.9	16.6	-26.1	-2.8	-16.8	-13.2	2.0	14.9	9.3	13.9
	前期比	(%)	-25.8	38.2	-14.7	13.4	-12.7	-12.5	12.2	-2.9	-9.0	2.9	26.3	-7.6	-5.1
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	25.58	27.10	26.62	28.49	28.64	29.47	28.25	30.33	31.00	29.95	30.29	31.22	29.60
	前年同期比	(%)	7.7	9.6	6.4	9.9	11.9	8.7	6.1	6.5	8.3	1.6	7.2	2.9	-4.5
	前期比	(%)	-1.3	5.9	-1.8	7.0	0.5	2.9	-4.1	7.4	2.2	-3.4	1.2	3.1	-5.2
	宮城県仙台市	(万円)	28.57	32.05	31.21	32.06	33.23	33.67	35.18	34.75	34.49	38.00	36.53	36.87	36.34
	前年同期比	(%)	2.9	13.4	3.4	2.7	16.3	5.1	12.7	8.4	3.8	12.8	3.9	6.1	5.4
	前期比	(%)	-8.5	12.2	-2.6	2.7	3.7	1.3	4.5	-1.2	-0.7	10.2	-3.9	0.9	-1.4
成約価格(参考)	北海道札幌市	(万円)	1,956	2,063	2,044	2,181	2,149	2,230	2,179	2,256	2,359	2,291	2,380	2,361	2,295
	前年同期比	(%)	9.2	10.5	6.6	11.6	9.9	8.1	6.6	3.5	9.8	2.7	9.2	4.7	-2.7
	前期比	(%)	0.1	5.5	-0.9	6.7	-1.5	3.8	-2.3	3.5	4.5	-2.9	3.9	-0.8	-2.8
	宮城県仙台市	(万円)	1,911	2,213	2,070	2,185	2,338	2,367	2,415	2,360	2,351	2,604	2,504	2,661	2,561
	前年同期比	(%)	1.6	15.4	-1.8	-0.7	22.3	7.0	16.6	8.0	0.5	10.0	3.7	12.8	8.9
	前期比	(%)	-13.1	15.8	-6.4	5.6	7.0	1.3	2.0	-2.3	-0.4	10.8	-3.9	6.3	-3.8

■中古戸建住宅

○成約件数

7～9月期の成約件数は札幌市が408件で前年同期比プラス19.0%の2ケタ増となり、9四半期連続で前年同期を上回った。仙台市は134件で前年同期比プラス20.7%の大幅増となった。

○成約価格

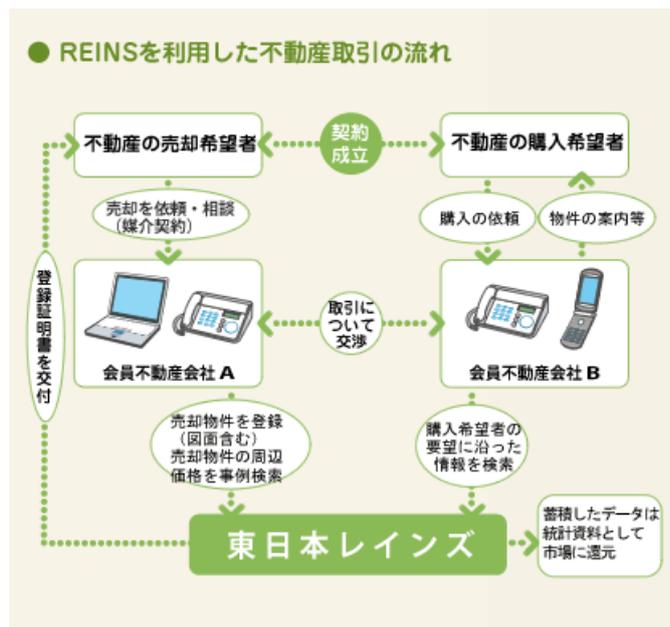
7～9月期の成約価格は、札幌市が2,386万円と前年同期比で6.1%下落し、3四半期連続で前年同期を下回った。前期比も5.3%下落した。仙台市は2,507万円と前年同期比マイナス17.1%の2ケタ下落となり、5四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比もマイナス11.0%の2ケタ下落となった。

中古戸建住宅			2021年		2022年				2023年				2024年		
			7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
成約件数	北海道札幌市	(件)	280	298	220	286	321	313	244	322	343	396	314	375	408
	前年同期比	(%)	-17.2	-4.8	-9.5	-5.0	14.6	5.0	10.9	12.6	6.9	26.5	28.7	16.5	19.0
	前期比	(%)	-7.0	6.4	-26.2	30.0	12.2	-2.5	-22.0	32.0	6.5	15.5	-20.7	19.4	8.8
	宮城県仙台市	(件)	148	125	153	124	125	129	137	118	111	123	151	114	134
	前年同期比	(%)	6.5	-17.8	8.5	-31.1	-15.5	3.2	-10.5	-4.8	-11.2	-4.7	10.2	-3.4	20.7
	前期比	(%)	-17.8	-15.5	22.4	-19.0	0.8	3.2	6.2	-13.9	-5.9	10.8	22.8	-24.5	17.5
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,582	2,617	2,754	2,656	2,975	2,561	2,682	2,767	2,541	2,585	2,544	2,519	2,386
	前年同期比	(%)	15.7	14.4	24.6	10.0	15.2	-2.1	-2.6	4.2	-14.6	0.9	-5.2	-9.0	-6.1
	前期比	(%)	6.9	1.4	5.2	-3.6	12.0	-13.9	4.7	3.2	-8.1	1.7	-1.6	-1.0	-5.3
	宮城県仙台市	(万円)	2,606	2,545	2,983	2,614	2,726	2,612	2,734	2,592	3,024	3,191	2,875	2,818	2,507
	前年同期比	(%)	5.0	7.1	22.4	6.3	4.6	2.6	-8.4	-0.9	10.9	22.1	5.2	8.7	-17.1
	前期比	(%)	5.9	-2.3	17.2	-12.4	4.3	-4.2	4.6	-5.2	16.6	5.5	-9.9	-2.0	-11.0

- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

- 掲載対象は「中古マンション」「中古戸建住宅」の売買物件で、媒介契約物件のほか会員の売り主および代理物件を含みます。掲載データの㎡単価、価格、面積、築年数は平均値を示します。
- 数値は、各月の月初から月末までに当機構に登録等があったものを四半期単位で集計したものです。
 「成約物件」＝当該期間に成約報告があったものを四半期単位で集計
 「新規登録物件」＝当該期間に新たに登録があったもの（新規の売り出し物件）を四半期単位で集計
- (注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録は媒介契約更新や登録期間延長を除く新たな登録のみに絞って計上しています。このため、従来公表してきた2021年10～12月期までの新規登録と2022年1～3月期以降の新規登録を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から2022年10～12月期までの前年比および2022年1～3月期の前期比は掲載せず「－」と記載します。

- レインズとは、Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。
- 指定流通機構の会員不動産会社が不動産情報を受け取ったり情報提供を行うシステムで、会員間での情報交換がリアルタイムで行われています。
- 公益財団法人東日本不動産流通機構は通称「東日本レインズ」と呼ばれています。



お問い合わせ先



2024（令和6）年10月18日
 国土交通大臣指定 公益財団法人 東日本不動産流通機構
 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町 2-3-2 神田センタービルディング 2F
 TEL : 03-5296-9350 <http://www.reins.or.jp/>